

# トータルブレインの マンション 前線

## コンパクト市場を検証(郊外編)

トータルブレインは、前回のコンパクトマンション市場検証レポート・都心編に続き、このほど郊外編をまとめた。タイトルは「郊外化するコンパクトマンションの市場限界点を検証する」。従来は都心供給が当たり前だったコンパクトマンションだが、最近はそのエリアを郊外に広げつつある。今回のレポートでは、郊外化はどこまで可

能であるかについて、各エリアの賃貸マーケットや都心までの乗車時間などのデータを基に検証した。

### 319駅をランキング

同レポートでコンパクトマンションとは、専有面積30〜40㎡台のものを指す。検証対象エリアは、①東京23区（大田区、杉並区、練馬区、江東区、江戸川区、墨田区、葛飾区、板橋区、北区、荒川区、足立区）、②都下（武蔵野市、三鷹市、小金井市、国分寺市、立川市、八王子市、調布市、府中市、小平市、町田市、稲城市、多摩市他）、③神奈川県（横浜市、川崎市、藤沢市、大和市、相模原市、厚木市他）、④埼玉（さいたま市、川口市、戸田市、和光市、志木市、草加市、越谷市、所沢市他）、⑤千葉（市川市、浦安市、船橋市、松戸市、柏市他）。これらのエリアを通る25路線・

全319駅について、都心への所要時間や世帯数、賃貸相場などの項目を点数化し、「コンパクトマンション駅力ランキング」を算出した。上位の駅ほど、コンパクトマンションのマーケットが大きいと考えられる。

## 狙い目トップは「錦糸町」

それによると、トップは「錦糸町」。次いで、「武蔵小杉」「大森」「高円寺」「蒲田」「川崎」「森下」「荻窪」「西日暮里」「両国」の順。交通便利性や商業集積度の高いメジャー駅が並んだ。上位150位の傾向を見ると、東京23区の人気エリアを中心に、横浜や川崎の

利便性の高い沿線・駅が目立った。

一方、都下や神奈川県方面の人気路線であっても、沿線の郊外部は下位となった。23区でも都心からやや距離のある駅は下位に並んでおり、コンパクトマンションマーケットでは、特に都心へのアクセスの良さが重要であることが分かる。

また、同レポートによると、コンパクトマンションの集客エリアを見ると、都心立地は広域から集客しているのに対し、郊外立地は地元比率が高く、約50%を占める。そのため、ディベロッパーが郊外コンパクトマンション供給を考える際には、「地元の賃貸マーケット水準（賃貸ボリューム・賃料水準）」と、沿線周辺のコンパクトマーケットの需給バランスが重要」としている。